



Augmentation de loyer suite à des travaux

Par Visiteur

Mon propriétaire vient de m'informer qu'il souhaitait effectuer des travaux d'agrandissement (rajouter un étage) de la maison que je lui loue et que cela va automatiquement entraîner une augmentation de loyer. Puis-je refuser ces travaux, ou tout au moins refuser cette augmentation de loyer? La prochaine échéance de mon bail est le 23 mai 2012. Aucune clause concernant l'augmentation en cas de travaux n'est incluse dans le bail. Mon loyer actuel est de 750 euros, et le propriétaire m'a indiqué qu'il voulait l'augmenter jusqu'à 1100 euros, ce que je ne peux pas me permettre. Si je refuse cette augmentation, peut-il me faire quitter mon logement?

Par Visiteur

Chère madame,

Mon propriétaire vient de m'informer qu'il souhaitait effectuer des travaux d'agrandissement (rajouter un étage) de la maison que je lui loue et que cela va automatiquement entraîner une augmentation de loyer. Puis-je refuser ces travaux, ou tout au moins refuser cette augmentation de loyer? La prochaine échéance de mon bail est le 23 mai 2012. Aucune clause concernant l'augmentation en cas de travaux n'est incluse dans le bail. Mon loyer actuel est de 750 euros, et le propriétaire m'a indiqué qu'il voulait l'augmenter jusqu'à 1100 euros, ce que je ne peux pas me permettre. Si je refuse cette augmentation, peut-il me faire quitter mon logement?

Non, il ne peut pas. L'article 1723 du Code civil est clair à ce propos: Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Il ne peut donc pas réaliser de travaux d'amélioration ou agrandissement contre votre accord. Il n'y a que les réparations urgentes qui peuvent être faites sans l'accord du locataire.

Vous êtes donc en tout cas protégée jusqu'à l'échéance du bail, et même pour son renouvellement à moins que le bailleur trouve un prétexte légal pour mettre fin à votre contrat de bail notamment la reprise par le bailleur du logement pour y habiter, ou y faire habiter ses enfants, ceux de son conjoint.

Très cordialement.

Article 1723 du Code civil:

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Article 1724 du Code civil:

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Je voulais juste avoir une nouvelle précision. Si je comprends bien votre réponse, le propriétaire doit officiellement m'informer (lettre RAR je suppose) de son souhait d'effectuer ces travaux d'agrandissement. Donc si je donne mon accord, est-ce que cela m'engage également à accepter l'augmentation de loyer en résultant. En gros, ce ne sont pas les travaux qui me posent problème, c'est l'augmentation de loyer. J'ai cru comprendre que si le bien est agrandi, le propriétaire est tenu de m'adresser un avenant au contrat de bail avec le nouveau loyer. A moi, ensuite de refuser cet avenant. Dans ce cas, si les travaux sont effectués, mais que je refuse l'augmentation de loyer, ais-je la même protection jusqu'à au moins l'échéance de mon bail?

Par Visiteur

Chère madame,

Si je comprends bien votre réponse, le propriétaire doit officiellement m'informer (lettre RAR je suppose) de son souhait d'effectuer ces travaux d'agrandissement. Donc si je donne mon accord, est-ce que cela m'engage également à accepter l'augmentation de loyer en résultant.

Cela ne vous engage à payer une augmentation de loyer que si vous signez un papier indiquant que vous êtes d'accord avec une telle augmentation, ou bien lors du renouvellement de votre bail. En effet, lors du renouvellement, le bailleur a le droit de vous proposer un loyer correspondant au loyer constaté pour un tel type de bien, compte tenu des travaux qui ont été effectués.

Dans ce cas, si les travaux sont effectués, mais que je refuse l'augmentation de loyer, ais-je la même protection jusqu'à au moins l'échéance de mon bail?

Oui, tout à fait. On ne peut pas vous faire sortir avant l'échéance si vous n'êtes pas d'accord avec l'augmentation du loyer.

Très cordialement.